

RÈGLEMENT VB-466-94

RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE VB-334-88 ET SES AMENDEMENTS, EN VUE DE PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU TYPE D'USAGE RÉSIDENTIEL ET D'EN ÉTABLIR LES NORMES ET DISPOSITIONS APPLICABLES

À UNE ASSEMBLÉE RÉGULIÈRE du Conseil municipal de la Ville de Val-Bélair, comté de Chauveau, tenue le 1^{er} mars 1994 à 20 heures 30 minutes à l'endroit ordinaire des réunions du conseil, à laquelle étaient présents :

Claude Beaudoin, maire; _____

Roger Naud, conseiller,
D.e. no. 1 la Montagne; _____

Claude Beaupré, conseiller,
D.e. no. 2 Quarante-Arpents; _____

Emmanuel Côté, conseiller,
D.e. no. 4 Juchereau-Duchesnay; _____

Roger Larouche, conseiller,
D.e. no. 5 Chemin-Royal; _____

Odette Gagnon, conseillère,
D.e. no. 6 Guillaume-Bonhomme; _____

Sous la présidence du maire.

Étaient aussi présents :

Suzanne Paquet, o.m.a., greffier,

Gaétan Thellend, directeur général.

Les membres présents forment quorum.

ATTENDU les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c.A-19.1);

ATTENDU QUE le règlement de zonage VB-334-88 de la Ville de Val-Bélair tel qu'amendé est entré en vigueur le 3 octobre 1989, suite à l'avis de conformité émis par la Communauté urbaine de Québec, et ce, tel que prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QUE la Ville de Val-Bélair peut modifier son règlement de zonage tout en restant conforme aux objectifs du schéma d'aménagement, aux dispositions du document complémentaire de la Communauté urbaine de Québec et aux dispositions du plan d'urbanisme de la Ville de Val-Bélair;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le règlement VB-334-88 intitulé "**Règlement de zonage**" amendé;

ATTENDU QUE la Municipalité a adopté par résolution numéro 94-0063 un projet de règlement "**Règlement ayant pour objet de modifier le règlement VB-331-88 et ses amendements concernant le plan d'urbanisme de la Ville de Val-Bélair, en modifiant une orientation d'aménagement et les usages permis dans les aires d'aménagement de faible et moyenne densité afin d'y inclure un nouveau type de développement résidentiel**";

ATTENDU QUE la Municipalité désire amender le règlement de zonage adopté par le règlement VB-334-88 en vue de permettre la construction d'un nouveau type d'usage résidentiel et d'en établir les normes et dispositions applicables;

ATTENDU QUE le Conseil a tenu une assemblée publique de consultation le 1^{er} mars 1994 sur ce dit projet de règlement, le tout suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QU'avis de la présentation du présent règlement a été donné par **M. le conseiller Jean-Claude Roy**, à l'assemblée régulière du 1^{er} février 1994;

IL EST PROPOSÉ PAR M. LE CONSEILLER : Roger Naud,

APPUYÉ PAR M. LE CONSEILLER : Claude Beaupré,
et résolu à l'unanimité qu'un règlement portant le numéro VB-466-94 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit:

ARTICLE 1.- Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2.- Le présent règlement porte le titre de "**Règlement ayant pour objet de modifier le règlement de zonage VB-334-88 et ses amendements, en vue de permettre la construction d'un nouveau type d'usage résidentiel et d'en établir les normes et dispositions applicables**".

ARTICLE 3.- Le règlement de zonage VB-334-88 tel qu'amendé

est de nouveau amendé comme suit :

1) **En ajoutant à l'article 1.6.2 intitulé "Conditions préalables aux permis et certificats", le quatrième paragraphe suivant à l'alinéa f) :**

" Les deux premiers paragraphes du présent alinéa ne s'appliquent pas au secteur de zone RAC-7. Toutefois, aucun permis de construction ou certificat d'occupation ne peut être émis dans ce secteur de zone à moins que le terrain sur lequel doit être érigée une construction ne soit adjacent à une voie d'accès privée conforme aux dispositions de l'article 4.3.5 du présent règlement."

2) **En ajoutant à l'article 1.6.2 intitulé "Conditions préalables aux permis et certificats", le troisième paragraphe suivant à l'alinéa g) :**

" Les deux premiers paragraphes du présent alinéa ne s'appliquent pas au secteur de zone RAC-7. Toutefois, aucun permis de construction ou certificat d'occupation ne peut être émis sans le respect de toutes ces conditions :

- les services privés d'aqueduc et d'égout sont directement reliés aux services publics;
- les services privés d'aqueduc et d'égout sont installés dans les voies d'accès privées, conformément aux dispositions applicables à l'installation des services publics dans les rues publiques de Val-Bélair."

3) **En ajoutant à l'article 2.3 intitulé "Définition des termes", les définitions suivantes :**

" **"Voie d'accès privée":**

voie de circulation des véhicules moteurs, cadastrée et détenue en copropriété, dont la fonction exclusive est de permettre aux véhicules moteurs d'avoir accès à un lot ou plusieurs lots détenus ou non en copropriété, et ce, à partir d'une rue publique ou d'une rue privée.

"**Habitations en rangée dos-à-dos":**

habitations en rangée dont les murs arrières sont mitoyens avec les murs arrières des logements adjacents, l'ensemble formant une bande continue."

4) **En ajoutant l'article 4.3.5 intitulé "Dispositions applicables au secteur de zone RAC-7 " suivant :**

" 4.3.5 **Dispositions applicables au secteur de zone RAC-7**

4.3.5.1 Dispositions générales

Nonobstant toutes dispositions incompatibles du présent règlement, les dispositions du présent article s'appliquent intégralement et exclusivement au secteur de zone RAC-7.

4.3.5.2 Usages autorisés

Seuls sont autorisés dans ce secteur de zone les usages appartenant au "groupe habitation I", au "groupe habitation II", au "groupe habitation III" ainsi que les habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos qui sont considérées, dans le présent article, comme faisant partie intégrante du "groupe habitation III". La densité nette est égale ou inférieure à quarante-cinq logements à l'hectare (45 log/ha).

4.3.5.3 Dimensions des constructions

4.3.5.3.1 Hauteur des habitations

Les dispositions de l'article 4.3.2.1 du présent règlement s'appliquent intégralement.

4.3.5.3.2 Largeur des habitations

Les dispositions de l'article 4.3.2.2 du présent règlement s'appliquent intégralement.

Toutefois, pour les résidences de type "habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos", la largeur minimale est de huit mètres (8,0 m) par unité de logement pour les unités d'un étage et de sept mètres (7,0 m) par unité pour les unités de deux étages.

Le maximum d'unités d'habitation permis est de douze (12) par façade.

4.3.5.3.3 Profondeur des habitations

Les dispositions de l'article 4.3.2.3 du présent règlement s'appliquent intégralement.

Toutefois, pour les résidences de type "habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos" d'un étage ou de deux étages, la profondeur minimale de chaque unité d'habitation est de huit mètres (8,0 m) et la profondeur minimale permise pour l'ensemble du bâtiment est de seize mètres (16,0 m).

4.3.5.3.4 Superficie de plancher

Les dispositions de l'article 4.3.2.4 du présent règlement s'appliquent intégralement.

Toutefois, pour les résidences de type "habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos", la superficie minimale de plancher pour une unité d'habitation d'un étage est de cinquante mètres carrés (50 m²) et pour une unité d'habitation de deux étages est de quatre-vingt mètres carrés (80 m²).

4.3.5.4 Implantation des constructions

4.3.5.4.1 Marge de recul

Les dispositions de l'article 4.3.3.1 du présent règlement s'appliquent intégralement.

De plus, la marge de recul avant applicable aux habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos est de sept mètres (7,0 m) minimum dans le cas des voies d'accès privées et de six mètres (6,0 m) dans le cas des rues privées.

4.3.5.4.2 Marges latérales

Les dispositions de l'article 4.3.3.2 du présent règlement s'appliquent intégralement.

De plus, les marges latérales applicables dans le cas des résidences de type "habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos" sont de zéro mètre (0,0 m). Par ailleurs, la distance de dégagement entre tout bâtiment et toute ligne de rue privée, voie d'accès privée ou limite de secteur de zone doit être de six mètres (6,0 m).

4.3.5.4.3 Cour arrière

Les dispositions de l'article 4.3.3.3 du présent règlement s'appliquent

intégralement.

De plus, la profondeur minimale de la cour arrière dans le cas des résidences de type "habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos" est égale à zéro.

4.3.5.5 Architecture des bâtiments

4.3.5.5.1 Forme et volume des bâtiments

Les dispositions de l'article 3.5.1 du présent règlement s'appliquent intégralement.

De plus, pour les habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos, la forme et la volumétrie des bâtiments de chacune des bandes d'habitations en rangée se faisant face et séparées par une voie d'accès privée doivent être en parfaite harmonie utilisant le même rythme dans les ouvertures et dans la volumétrie.

Chacun des bâtiments regroupant une série d'habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos doit également présenter un rythme de variation dans les volumes utilisés d'une unité à l'autre.

4.3.5.5.2 Symétrie des hauteurs, des largeurs, des pentes de toits et bâtiments prohibés

Les dispositions des articles 3.5.1.1, 3.5.1.2, 3.5.1.3 et 3.5.1.4 du présent règlement s'appliquent intégralement.

De plus, la hauteur en mètres de chacune des unités d'habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos ou de chaque paire d'unités d'habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos doit nécessairement varier d'une unité à l'autre ou d'une paire à l'autre. Cette variation dans la hauteur doit toutefois se faire dans les limites du paragraphe précédent.

4.3.5.6 Matériaux de recouvrement extérieur

Les dispositions des articles 3.5.2, 3.5.2.1, 3.5.2.2, 3.5.2.3, 3.5.2.4 et 3.5.2.5 s'appliquent intégralement.

De plus, pour les habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos, les matériaux de recouvrement extérieur et leur couleur doivent être semblables d'une unité à l'autre sur toute la même bande d'habitations ou encore présenter le même agencement de matériaux de recouvrement extérieur et de couleurs. Les façades avant des habitations doivent être recouvertes de brique dans une proportion d'au moins 80 %. Les façades latérales doivent être recouvertes de brique dans une proportion de 100 %.

De plus, les panneaux de déclin de vinyle sont spécifiquement prohibés sur toute partie de tout bâtiment.

4.3.5.7 Dispositions applicables aux usages complémentaires et aux usages dans les marges et les cours

Les dispositions des articles des sections 3.1, 3.2, 3.3 et 3.4 du présent règlement s'appliquent intégralement.

Toutefois, pour les habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos, tout usage complémentaire ou accessoire est interdit sur un lot occupé par une unité d'habitation, à l'exception des abris d'hiver pour automobiles qui sont autorisés en conformité avec les dispositions du paragraphe m) de l'article 3.1.4.

De plus, toutes les terrasses avant doivent être entièrement clôturées.

4.3.5.8 Dispositions applicables au stationnement hors-rue et hors-voie d'accès privée

Les dispositions des articles de la section 3.6 s'appliquent intégralement.

Toutefois, pour les habitations unifamiliales en rangée dos-à-dos, une seule allée d'accès et un seul espace de stationnement peut être aménagé par unité d'habitation. Cet espace de stationnement doit nécessairement être localisé dans la cour et dans la marge avant et avoir une largeur maximale de quatre mètres (4,0 m) et être recouvert d'asphalte ou de pavé uni sur toute sa surface.

De plus, toutes les voies d'accès privées piétonnes doivent être recouvertes de pavé uni et les cours avant doivent être gazonnées sur toute la surface et comprendre au moins un arbre d'essence feuillue d'un diamètre de tronc d'au moins 3,5 cm mesuré à 15 cm du sol et une hauteur totale d'au moins 200 cm, cela dès la plantation.

4.3.5.9 Dispositions applicables aux voies d'accès privées

La longueur maximale d'une voie d'accès privée est de cent trente mètres (130,0 m).

La largeur maximale d'une voie d'accès privée est de six mètres (6,0 m) et doit être entièrement recouverte d'asphalte.

Aucune case de stationnement ne peut être prévue à même l'assiette d'une voie d'accès privée.

Une voie d'accès privée doit nécessairement se terminer en cul-de-sac et permettre de ne donner accès qu'aux propriétés qui lui sont riveraines. Une seule sortie à une rue publique ou à une rue privée peut être aménagée pour une voie d'accès privée."

5) **En ajoutant après l'article 4.8.9, l'article 4.8.10 suivant :**

" 4.8.10 **Dispositions applicables à des opérations d'ensemble dans certains secteurs de zones**

4.8.10.1 Dispositions applicables au secteur de zone RAC-7

Toute opération d'ensemble touchant le secteur de zone RAC-7 doit, en plus du respect des articles précédents, prévoir l'aménagement et l'échéancier d'aménagement des éléments suivants :

a) une bande tampon d'une largeur minimale de six mètres (6,0 m) adjacente à la limite du secteur de zone et exigible dès l'aménagement de chaque voie d'accès privée adjacente à la limite dudit secteur de zone. Cette bande tampon doit être constituée

De plus, toutes les voies d'accès privées piétonnes doivent être recouvertes de pavé uni et les cours avant doivent être gazonnés sur toute la surface et comprendre au moins un arbre d'essence feuillue d'un diamètre de tronc d'au moins 3,5 cm mesuré à 15 cm du sol et une hauteur totale d'au moins 200 cm, cela dès la plantation.

4.3.5.9 Dispositions applicables aux voies d'accès privées

La longueur maximale d'une voie d'accès privée est de cent trente mètres (130,0 m).

La largeur maximale d'une voie d'accès privée est de six mètres (6,0 m) et doit être entièrement recouverte d'asphalte.

Aucune case de stationnement ne peut être prévue à même l'assiette d'une voie d'accès privée.

Une voie d'accès privée doit nécessairement se terminer en cul-de-sac et permettre de ne donner accès qu'aux propriétés qui lui sont riveraines. Une seule sortie à une rue publique ou à une rue privée peut être aménagée pour une voie d'accès privée."

5) **En ajoutant après l'article 4.8.9, l'article 4.8.10 suivant :**

" 4.8.10 **Dispositions applicables à des opérations d'ensemble dans certains secteurs de zones**

4.8.10.1 Dispositions applicables au secteur de zone RAC-7

Toute opération d'ensemble touchant le secteur de zone RAC-7 doit, en plus du respect des articles précédents, prévoir l'aménagement et l'échéancier d'aménagement des éléments suivants :

a) une bande tampon d'une largeur minimale de six mètres (6,0 m) adjacente à la limite du secteur de zone et exigible dès l'aménagement de chaque voie d'accès privée adjacente à la limite dudit secteur de zone. Cette bande tampon doit être constituée

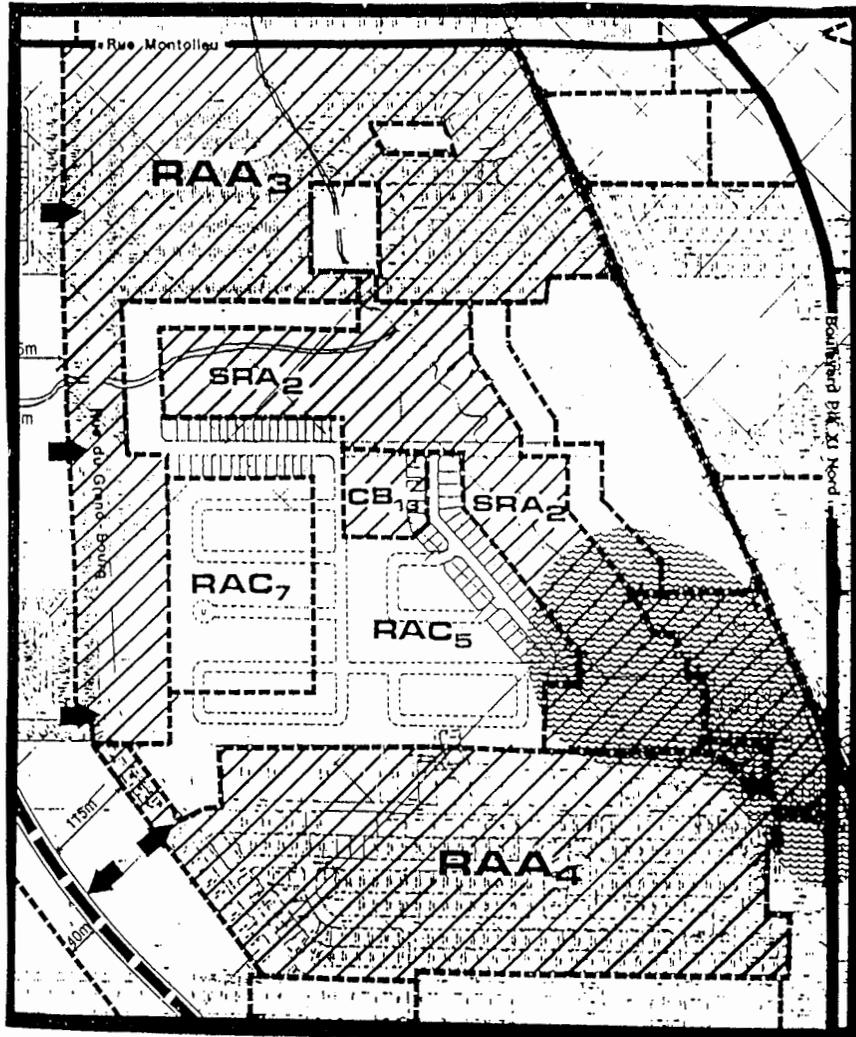
d'un espace recouvert de pelouse ou de végétation et planté d'arbres ou d'arbustes d'une hauteur minimale de deux mètres (2,0 m) et d'un espacement maximal d'un mètre et demi (1,5 m) dans le cas des cèdres et de trois mètres (3,0 m) pour les autres conifères. La végétation constituant le secteur de zone tampon doit être maintenue vivante, à défaut de quoi il faudra la remplacer;

- b) un espace public de parc et espace vert d'une superficie minimale de quatre mille cinq cents mètres carrés (4500 m²) et localisé judicieusement au centre ou en bordure du secteur de zone. Ce parc devra recevoir des aménagements récréatifs et être aménagé selon le calendrier prévu par le promoteur;
- c) un réseau de sentiers piétons ceinturant le secteur de zone et reliant les voies d'accès privées et le parc de façon à permettre à un piéton de circuler de son habitation jusqu'au parc sans avoir à emprunter une rue publique ou privée;
- d) une seule rue privée centrale et totalement rectiligne donnant accès à toutes les voies d'accès privées et terminée par un rond de virage conforme aux dispositions du règlement VB-335-88 sur le lotissement. L'emprise de cette rue privée doit au minimum être de quinze mètres (15,0 m) et un terre-plein de trois mètres (3,0 m) de largeur minimale doit être aménagé en son centre, sauf dans les portions donnant sur les voies d'accès privées;
- e) un plan d'implantation des bâtiments prévoyant qu'aucune façade principale d'une unité d'habitation ne donne sur la rue privée dont il est fait mention au paragraphe d) du présent article;

- f) un aménagement distinctif à l'intersection de la rue privée centrale dont il est fait mention au paragraphe d) du présent article et de la rue publique, incluant un endroit approprié et conforme aux exigences du gouvernement pour la livraison et la gestion du courrier du secteur de zone;
- g) un aménagement paysager homogène pour l'ensemble du secteur de zone, incluant des lampadaires pour la rue centrale privée et un système d'éclairage distinctif et intégré sur les terrains, le long des voies d'accès privées;
- h) un système de gestion des neiges usées, des ordures ménagères, d'entretien des terrains détenus en copropriété, d'entretien de la rue privée et voies d'accès privées. Si le système de gestion des ordures ménagères prévoit l'emploi de conteneurs à déchets, ceux-ci doivent être localisés et aménagés de manière à les soustraire du regard de tous passants ou résidants du secteur;
- i) une planification de construction par phase démontrant la séquence de construction de tout le secteur de zone;
- j) une seule enseigne d'une dimension minimale de huit mètres carrés (8 m²) est autorisée à l'entrée du projet sur la rue privée donnant accès au développement domiciliaire. En plus de respecter toutes les dispositions du présent règlement, une telle enseigne doit être implantée sur un site aménagé afin de permettre une intégration de ladite enseigne avec son environnement."

ARTICLE 4.- Le plan de zonage annexé au règlement de zonage de la Ville de Val-Bélair adopté par le règlement VB-334-88 et ses amendements est modifié de façon à créer un nouveau secteur de zone

dorénavant désigné RAC-7 à même le secteur de zone RAC-5, tel que démontré au croquis ci-après :



Zone visée : RAC₅ devient RAC₅ et RAC₇

Zones contiguës : RAA₃, RAA₄, CB₁₃, SRA₂

ARTICLE 5.- Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Suzanne Paquet
 SUZANNE PAQUET, O.M.A.,
 GREFFIER

Claude Beaudoin
 CLAUDE BEAUDOIN,
 MAIRE



VILLE DE VAL-BÉLAIR

PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ DE CHAUVEAU

AVIS PUBLIC

ENTRÉE EN VIGUEUR

EST, PAR LES PRÉSENTES, DONNÉ, par la soussignée, greffier de la susdite ville;

QUE le Conseil de la Communauté urbaine de Québec, lors de son assemblée régulière du 12 avril 1994, a émis le certificat de conformité à la Ville de Val-Bélair à l'égard des règlements suivants adoptés le 1^{er} mars 1994 :

Règlement VB-464-94 :

Règlement ayant pour objet de modifier certaines dispositions du règlement de zonage VB-334-88 et amendements, soit en ajoutant certaines normes à l'article 4.3 et en créant le nouveau secteur de zone RAC₆ à même l'actuel secteur de zone RAB₁₂ au plan de zonage modifié.

Règlement VB-465-94 :

Règlement ayant pour objet de modifier le règlement VB-331-88 et ses amendements concernant le plan d'urbanisme de la Ville de Val-Bélair, en modifiant une orientation d'aménagement et les usages permis dans les aires d'aménagement de faible et moyenne densité afin d'y inclure un nouveau type de développement résidentiel.

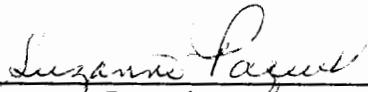
Règlement VB-466-94 :

Règlement ayant pour objet de modifier le règlement de zonage VB-334-88 et amendements, en vue de permettre la construction d'un nouveau type d'usage résidentiel et d'en établir les normes et dispositions applicables.

QUE les présents règlements sont déposés au bureau du greffier, 1105, avenue de l'Église Nord, Val-Bélair, où toute personne intéressée peut en prendre connaissance aux heures ordinaires de bureau.

QUE les règlements VB-464-94, VB-465-94 et 466-94 sont en vigueur depuis le 12 avril 1994, date de l'émission du certificat de conformité de la C.U.Q..

DONNÉ À VAL-BÉLAIR, LE 24 AVRIL 1994.



Suzanne Paquet, o.m.a.,
greffier.